



ЖК ПОЭЗИЯ

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № _____

город Томск

_____ 2025г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК КИТ ДЕВЕЛОП ГРУПП», в лице Генерального директора Барбуцкого Алексея Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**ЗАСТРОЙЩИК**», и

Гражданин (ка) Российской Федерации [●], пол [●], дата рождения [●], место рождения [●], СНИЛС [●], паспорт [●], выдан [●] г., код подразделения [●], проживающий (зарегистрированный) по адресу: [●], тел: [●], эл.почта: [●], действующий от своего имени и в своих интересах, именуемый в дальнейшем «**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**», совместно именуемые «**Стороны**», а по отдельности «**Сторона**», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – Договор) о нижеследующем:

РАЗДЕЛ 1. ПРИМЕНЯЕМЫЕ В НАСТОЯЩЕМ ДОГОВОРЕ ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ПОНЯТИЯ

1.1. **Закон № 214-ФЗ** – Федеральный закон от «30» декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

1.2. **Земельный участок** – земельный участок в границах которого Застройщик строит Жилой дом и обладающий следующими характеристиками:

Кадастровый номер:	70:21:0200006:6302
Площадь:	5 066 квадратных метров
Адрес (местоположение):	Российская Федерация, Томская область, городской округ Город Томск, Томск город
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Назначение (вид разрешенного использования):	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), хранение автотранспорта, благоустройство территории, деловое управление
Право, на котором Земельный участок принадлежит Застройщику:	Собственность
Дата, номер записи в ЕГРН о государственной регистрации права Застройщика на Земельный участок:	70:21:0200006:6302-70/052/2024-1 от 02.11.2024г.

1.3. **Жилой дом** – многоквартирный многоэтажный жилой дом, который Застройщик строит своими силами и/или с привлечением других лиц, обладающий следующими характеристиками:

Коммерческое обозначение:	ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС «ПОЭЗИЯ»
Наименование объекта:	Многоэтажный жилой комплекс со встроенными



	автостоянками по улице Маяковского 24 в городе Томске
Адрес (строительный):	Томская область, город Томск, улица Маяковского, дом 24
Общее количество этажей:	1, 20
Количество подземных этажей:	0
Общая площадь (квадратных метров):	29 836,12
Материал наружных стен и каркаса объекта:	С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и пр.)
Материал перекрытий:	Монолитные железобетонные
Класс энергетической эффективности:	С
Сейсмостойкость (баллов):	6 баллов
ID Жилого дома на сайте ЕИСЖС:	65060

1.4. **Помещение** – объект долевого строительства, входящий в состав Жилого дома, подлежащий передаче в собственность Участнику долевого строительства и обладающий следующими характеристиками:

Номер (строительный): *может быть изменен по результатам технической инвентаризации Жилого дома	[●]
Корпус:	[●]
Номер подъезда:	[●]
Этаж:	[●]
Вид:	Квартира
Назначение:	Жилое помещение
Количество комнат	
Общая площадь Помещения (квадратных метров):	[●] м ²
Площадь лоджии (квадратных метров):	с коэф. 0,5 – [●] м ²
Общая приведенная площадь Помещения (квадратных метров):	[●] м ²
Особые условия:	[●]

1.5. **Общая площадь Помещения** – площадь, состоящая из суммы площадей всех частей Помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в Помещении, за исключением площади лоджии с понижающим коэффициентом – 0,5.

1.6. **Общая приведенная площадь Помещения** – площадь, состоящая из суммы Общей площади Помещения и площади лоджии с понижающим коэффициентом – 0,5.

1.7. **Срок сдачи** – указываемый в Договоре срок, до истечения которого Застройщик обязуется перед Участником долевого строительства сдать Объект в эксплуатацию государственной приемочной комиссии.

1.8. **Официальный представитель Застройщика** – лицо, к которому Участник может обратиться за оказанием услуг, направленных на подготовку и оформление документов. Сведения о местонахождении и контактная информация об официальном представителе Застройщика указаны на сайте Застройщика.

1.9. **Уполномоченный представитель Участника долевого строительства** – физическое лицо, действующее от имени и в интересах Участника долевого строительства на основании нотариально удостоверенной доверенности и уполномоченное Участником долевого строительства совершать все необходимые юридические и фактические действия, направленные на заключение, изменение, расторжение и/или государственную регистрацию Договора, приложений, дополнений

и изменений к нему.

1.10. **Банк** – кредитная организация, предоставляющая кредитные средства Участнику долевого строительства, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, что подтверждается Генеральной лицензией Банка России на осуществление банковских операций.

1.11. **Кредитный договор** – договор, заключенный между Участником долевого строительства и Банком для предоставления кредитных средств для финансирования участия в долевом строительстве Помещения.

1.12. **Договор кредитной линии** – договор об открытии невозобновляемой кредитной линии № 440B0181F2LZMF от 18 марта 2025г., заключенный между Застройщиком и ПАО Сбербанк на финансирование затрат по строительству Жилого дома.

1.13. **Счет** – эскроу, открытый Участнику долевого строительства для учета и блокирования денежных средств в целях передачи их Застройщику при возникновении оснований, предусмотренных законом.

1.14. **Акт осмотра** – документ, составляемый и подписываемый между Застройщиком, Участником долевого строительства и иными привлекаемыми ими третьими лицами до фактической передачи Помещения Участнику долевого строительства и подписания Сторонами Акта приема-передачи, подтверждающий проведение Сторонами осмотра Помещения на предмет выявления недостатков Помещения.

1.15. **Акт приема-передачи** – документ, составляемый и подписываемый между Застройщиком и Участником долевого строительства не ранее чем после момента ввода в эксплуатацию Жилого дома, подтверждающий факт передачи Застройщиком Помещения и его принятия Участником долевого строительства.

1.16. **Односторонний Акт о передаче Помещения** – документ, составляемый и подписываемый Застройщиком в случае необоснованного уклонения или отказа Участника долевого строительства от принятия Помещения в установленный срок, по истечении 2 (двух) месяцев со дня, когда Участник долевого строительства обязан был приступить к принятию Помещения.

1.17. **Соглашение об уступке** – договор, по которому Участник долевого строительства передает новому Участнику свое право требовать от Застройщика передачи Помещения после завершения строительства Жилого дома.

1.18. **Инструкция по эксплуатации** – документ, передаваемый Застройщиком Участнику долевого строительства при передаче помещения по Акту приема-передачи, содержащий необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного использования Помещения, сроке службы Помещения и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

1.19. **Явные недостатки** – недостатки Помещения, которые могут и должны быть выявлены Участником при визуальном осмотре Помещения без использования специализированного измерительного и вспомогательного оборудования.

1.20. **Устранимые незначительные недостатки** – устранимые недостатки Помещения (в т.ч. явные недостатки), не являющиеся существенным нарушением требований к качеству Помещения по смыслу ч.3 ст.7 Закона № 214-ФЗ, наличие которых не является основанием для признания Помещения непригодным для проживания, не влияет на возможность его эксплуатации по назначению, а следовательно, не является основанием для отказа от принятия Помещения.

1.21. **План-схема Помещения** – Приложение №1 к настоящему Договору, содержащее графическое описание расположения частей Помещения по отношению друг к другу, а именно: жилых комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов, а также местоположение Помещения на этаже Жилого дома.

1.22. **Орган государственной регистрации** – Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Томской области.

1.23. **Общее имущество в Жилом доме** – имущество Жилого дома, которое после составления и подписания Акта приема-передачи будет принадлежать Участнику долевого строительства на праве общей долевой собственности, состав которого определяется в соответствии с частью 1 статьи 36 Жилищного кодекса РФ.

РАЗДЕЛ 2. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Стороны при заключении и исполнении настоящего Договора руководствуются действующим законодательством Российской Федерации, в том числе:

- Гражданским кодексом Российской Федерации;
- Жилищным кодексом Российской Федерации;
- Законом № 214-ФЗ;
- Законом о защите прав потребителей – в случаях, когда Участником долевого строительства является гражданин, приобретающий Помещение исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

2.2. Застройщик организует строительство Жилого дома на основании следующих документов:

2.2.1. Разрешения на строительство №70-21-006-2025 от 11.02.2025г., выданного Департаментом градостроительного развития Томской области.

Срок действия Разрешения на строительство: 11.11.2027г.;

2.2.2. Проектной декларации:

Адрес на сайте ЕИСЖС, где размещена проектная декларация со всеми изменениями:

<https://наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/объект/65060>.

2.3. Информация о Помещении:

2.3.1. Весь объем строительных и отделочных работ, выполняемых Застройщиком в Помещении, указан в Приложении №2 к настоящему Договору.

2.3.2. Если Номер (строительный) Помещения будет изменен по результатам технической инвентаризации Жилого дома, Застройщик указывает измененный номер Помещения в Акте приема-передачи, при этом заключение какого-либо дополнительного соглашения к Договору, уточняющего номер Помещения, не требуется.

2.3.3. Если Общая площадь Помещения по результатам замеров, произведенных органами технической инвентаризации, будет отличаться в большую или меньшую сторону от проектной площади, но в пределах 5 (пяти) процентов, то это не повлечет изменения цены Договора.

2.4. Сроки по Договору:

Срок ввода в эксплуатацию Жилого дома: не позднее 11.11.2027г.

Срок передачи Застройщиком Помещения Участнику: не позднее 11.05.2028г.

2.5. Финансирование строительства Жилого дома:

Застройщик строит Жилой дом за счет собственных и привлеченных кредитных денежных средств, предоставленных на основании Договора кредитной линии.

2.6. Условия привлечения денежных средств участников долевого строительства:

Размещение денежных средств участников долевого строительства на счета эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Закона № 214-ФЗ.

2.7. Обеспечение кредитных обязательств Застройщика:

Кредитные обязательства Застройщика перед ПАО Сбербанк обеспечены, в том числе, залогом Земельного участка:

Залогодержатель: ПАО Сбербанк

Договор ипотеки № № ДИ01_440B0181F2LZMF от 19 марта 2025г.

Государственная регистрация договора ипотеки: 70:21:0200006:6302-70/052/2025-3 от 25.03.2025г.

РАЗДЕЛ 3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется:

3.1.1. Построить Жилой дом, в предусмотренный настоящим Договором срок.

3.1.2. Передать Помещение в долевую собственность Участника долевого строительства после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

3.2. По настоящему Договору Участник долевого строительства обязуется:

3.2.1 Уплатить цену Договора, в порядке и сроки, согласованные Сторонами в Разделе 4 Договора.

3.2.2. Осмотреть и принять Помещение в собственность в порядке и сроки, согласованные

Сторонами в Разделах 5 и 6 Договора.

3.3. Помещение передается Участнику долевого строительства вместе с долей в праве общей долевой собственности на Общее имущество Жилого дома.

При этом, Доля в праве общей долевой собственности на Общее имущество в Жилом доме возникает у Участника долевого строительства одновременно с возникновением права собственности на Помещение и не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Помещение.

РАЗДЕЛ 4. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Цена Договора составляет [●] рублей 00 копеек, НДС не облагается.

4.2. В цену Договора включена сумма денежных средств, уплачиваемых Участником долевого строительства для строительства (создания) Помещения.

В цену Договора не включены расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору, услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Помещение.

4.3. Указанная в п.4.1. настоящего Договора Цена Договора является фиксированной и изменению не подлежит на весь срок действия Договора.

4.4. Оплата цены настоящего Договора участия в долевом строительстве производится в следующем порядке:

4.4.1. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в размере Депонируемой суммы на счет эскроу, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета Эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:
Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, КПП 773601001), место нахождения: г.Москва; адрес: 117997, г.Москва, ул.Вавилова, д.19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8 800 555 55 50 – для мобильных и городских.

Бенефициар: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК КИТ ДЕВЕЛОП ГРУПП», Сокращенное наименование юридического лица: ООО «СЗ КИТ»

Юридический адрес: 634061, Томская область, г.о. Город Томск, г. Томск, пр-кт Комсомольский, д. 43а, ИНН 5506236779, КПП 700001001, ОГРН 1235500020722.

Депонент: [●] (ФИО).

Депонируемая сумма (цена Договора участия в долевом строительстве): [●] (_____) рублей [●] копеек.

4.4.2. Срок и порядок перечисления Депонентом Суммы депонирования: в соответствии с пунктом 4.5. Договора.

4.4.3. Срок окончания условного депонирования денежных средств на счете эскроу: 11.05.2028 года.

4.4.4. Основанием перечисления Застройщику (Бенефициару) Депонированной суммы является разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома или сведения о размещении в ЕИСЖС этой информации.

4.4.5. Реквизиты для погашения задолженности Застройщиком (Бенефициаром) по целевому кредиту, предоставленному Банком в рамках Договора кредитной линии № 440B0181F2LZMF от 18 марта 2025г.: ПАО Сбербанк, Адрес: 117312, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, КПП 540645005, Корреспондентский счет: №301018105000000000653 в Северо-

Западном ГУ Банка России.

4.4.6. Реквизиты для перечисления Депонируемой суммы (в случае отсутствия задолженности по кредиту Бенефициара):

Сокращенное наименование юридического лица	ООО «СЗ КИТ»
ИНН	5506236779
КПП	700001001
ОГРН	1235500020722
Расчетный счет	40702 810 5 4500 0000112
Наименование банка	ПАО СБЕРБАНК
БИК	045209673
Корреспондентский счет	30101 810 9 0000 0000673

4.4.7. Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

- истечение срока условного депонирования;
- перечисление Депонируемой суммы в полном объеме, в соответствии с Договором счета эскроу;
- прекращение Договора по основаниям, предусмотренным Законом № 214-ФЗ;
- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством РФ.

Участник долевого строительства не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником долевого строительства Цены Договора или части Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства возмещает Застройщику расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого строительства, предусмотренного Законом № 214-ФЗ, на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

4.5. Участник долевого строительства перечисляет Депонируемую сумму путем перевода денежных средств на специальный эскроу-счет, открытый в ПАО Сбербанк на имя Участника долевого строительства, в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора, в следующем порядке:

4.5.1. _____ (Сумма прописью) рублей ____ копеек Участник уплачивает за счет собственных средств, в качестве первоначального взноса, путем внесения денежных средств на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу № _____, бенефициаром по которому является Застройщик, после государственной регистрации настоящего Договора.

Участник долевого строительства обязан указывать назначение платежа: «Оплата по Договору участия в долевом строительстве № _____ от _____ г., Ф.И.О., НДС не облагается».

ЕСЛИ ИСПОЛЬЗУЕТСЯ РАССРОЧКА:

а) периодических платежей в следующем порядке:

Первый платеж – _____ (_____) рублей, 00 коп. – в течение пяти рабочих дней с даты государственной регистрации Договора.

[●] платеж – [●] рублей – в срок до [●] года;

...

Последний платеж – [●] рублей – в срок до [●] года.

4.5.2. _____ (Сумма прописью) рублей ____ копеек оплачивается за счёт средств Материнского (семейного) капитала в соответствии с ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» от 29.12.2006 № 256-ФЗ, согласно государственного сертификата на материнский (семейный) капитал Серия _____ № _____, выданного Отделением Пенсионного фонда Российской Федерации по Томской области. Настоящий сертификат выдан на основании решения: Государственное учреждение - Центр



предоставления государственных услуг и установления пенсий Пенсионного фонда Российской Федерации в Томской области № 1 от "14" января 2021 г. № 43, после государственной регистрации настоящего Договора в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося Жилого дома (в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Томской области);

Денежные средства в размере _____ (Сумма прописью) рублей __ копеек будут перечислены в счет уплаты первоначального взноса при получении кредита на специальный эскроу-счет № _____, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета _____ (ФИО) (Депонента), в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, в установленный законом срок с момента подачи заявления о перечислении материнского (семейного) капитала в Пенсионный фонд РФ.

Участник долевого строительства обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента государственной регистрации Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Томской области представить в Пенсионный фонд Российской Федерации документы, необходимые для перечисления Пенсионным фондом Российской Федерации средств материнского (семейного) капитала в установленном порядке.

4.5.3. Денежные средства в размере _____ рублей 00 копеек Участник долевого строительства выплачивает за счет кредитных средств в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора и регистрации залога прав требования в силу закона в пользу Банка.

Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства *Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893, местонахождение: г.Москва, ул.Вавилова, 19 (сокращенное наименование ПАО Сбербанк)), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), (далее по тексту - «Банк»).

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору, заключаемому в городе Томске Томской области между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Помещения (далее по тексту – «Кредитный договор»), иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

Расчеты по оплате цены Договора производятся с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Домклик» (ООО «Домклик»), ИНН 7736249247, открытого в Операционном управлении Московского банка ПАО Сбербанк г. Москва, к/счет 30101810400000000225, БИК 044525225,

Перечисление денежных средств в счет оплаты стоимости Помещения на счет эскроу происходит в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения ООО «Домклик» информации от органа, осуществляющего государственную регистрацию, о регистрации Договора и ипотеки Помещения в силу закона в пользу Банка в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по поручению Участника долевого строительства.

ЕСЛИ ИСПОЛЬЗУЕТСЯ АККРЕДИТИВ БАНКА:

п.1. По соглашению Сторон до момента оплаты настоящего Договора путем зачисления денежных средств на счет эскроу Участник долевого строительства осуществляет резервирование денежных средств в размере [цены настоящего Договора] [_____ (_____) рублей] (выбрать нужное) не позднее « ____ » _____ г.

с использованием безотзывного покрытого аккредитива, открытого в _____ (наименование банка, реквизиты) на следующих условиях:

Банк - Эмитент и Исполняющий Банк по аккредитиву – _____;



Срок действия аккредитива: _____ (_____) календарных дней/ _____ (конкретная дата).

Для исполнения аккредитива Участник долевого строительства поручает Застройщику предоставить в _____ (наименование банка) оригинал/копию выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей регистрацию настоящего Договора.

п.2. После предоставления документов, указанных в п. п.1 настоящего Договора, денежные средства с аккредитива зачисляются на счет эскроу, открытый в _____ (указать банк – эскроу-агент) на имя Участника долевого строительства, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором счета эскроу, заключаемым между Застройщиком, Участником долевого строительства и Банком.

4.6. Участник долевого строительства считается исполнившим свои обязательства по оплате цены настоящего Договора надлежащим образом и в полном объеме, с момента полной уплаты цены Договора, в соответствии с условиями Договора.

Застройщик вправе удерживать в порядке ст.359 ГК РФ Помещение и не передавать его Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи до полной оплаты цены Договора, указанной в пункте 4.1. Договора, при этом Застройщик не будет считаться нарушившим срок передачи Помещения.

4.7 Дополнительные условия, в связи с привлечением Участником долевого строительства кредитных денежных средств:

4.7.1. В период действия Кредитного договора уступка Участником долевого строительства прав по Договору третьим лицам может быть осуществлена только при условии получения предварительного письменного согласия Банка, при этом Банк вправе потребовать у Участника долевого строительства полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

4.7.2. С момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости, права требования, принадлежащие Участнику долевого строительства по Договору, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Банка в силу закона на основании п. ст.77.2 Федерального закона от 16.07.1998г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору.

Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, а залогодателем – Участник долевого строительства.

При регистрации Договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требований в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона.

Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Помещение, право получения которого было оплачено за счет кредита.

4.7.3. Помещение считается находящимся в залоге (ипотеке) у Банка в силу закона на основании пп.3 п.2 ст.345 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст.77, ст.77.2 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору.

Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, залогодателем – Участник долевого строительства.

При регистрации права собственности Участника долевого строительства на Помещение одновременно подлежит государственной регистрации его залог (ипотека), возникающий на основании закона.

Регистрация права собственности Участника долевого строительства на Помещение осуществляется Застройщиком самостоятельно за счет Участника долевого строительства.

4.7.4. Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, перепланировка/переустройство Помещения могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

4.7.5. Застройщик обязуется информировать Банк о расторжении/прекращении Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения Договора.

4.7.6. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных

средств со счета эскроу (в том числе, в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства, в соответствии с условиями договора счета эскроу.

4.7.7. Экономия, полученная Застройщиком при строительстве Жилого дома, остается в распоряжении Застройщика.

РАЗДЕЛ 5. ОСМОТР ГОТОВОГО ПОМЕЩЕНИЯ УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. До момента фактического принятия Помещения и подписания Акта приема-передачи Стороны производят совместный осмотр Помещения в порядке, установленном настоящим разделом Договора.

5.2. Участник долевого строительства выражает свое согласие на использование Застройщиком средств аудио-, фото-, видеофиксации при принятии Помещения и любых осмотрах.

5.3. Для целей осмотра Помещения Участник долевого строительства может привлекать кадастрового инженера, оценщика, эксперта или иного третьего лица, обладающего специальными познаниями, только при условии предоставления на ознакомление Застройщику документов, подтверждающих личность, а также, квалификацию или специальные познания указанных лиц. Если Участник долевого строительства не предоставит Застройщику возможность ознакомления с указанными документами, то Застройщик вправе отказать таким лицам участвовать в осмотре Помещения.

5.4. Выявленные недостатки Помещения в полном объеме, в том числе, Явные недостатки Помещения, Стороны фиксируют в Акте осмотра.

Отсутствие Явных недостатков в Помещении, также, фиксируется Сторонами в Акте осмотра. Отсутствие Явных недостатков подтверждает, что качество Помещения в отношении контролируемых параметров, определяемых визуальным методом контроля, соответствует условиям Договора, проектной документации, градостроительным регламентам, иным обязательным требованиям.

5.5. Если Сторонами составлен Акт осмотра с указанием строительных недостатков Помещения, в связи с чем Участник долевого строительства отказался от принятия Помещения, у Застройщика возникает обязанность согласно ч.6 ст.7 Закона № 214-ФЗ по приведению Помещения в соответствие с требованиями, предъявляемыми к качеству Помещения (пункт 7.1 Договора).

5.6. В случае выявления в ходе осмотра Устранимых не существенных недостатков Застройщик приводит Помещение в соответствие с требованиями пункта 7.1 Договора в течение 25 (двадцати пяти) рабочих дней после принятия Участником долевого строительства Помещения по Акту-приема передачи.

5.7. Выявление Участником долевого строительства новых строительных недостатков при повторном осмотре Помещения не является основанием для отказа от принятия Помещения.

РАЗДЕЛ 6. ПЕРЕДАЧА ПОМЕЩЕНИЯ УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Срок ввода в эксплуатацию Жилого дома указан в пункте 2.4. Договора.

6.2. Срок передачи Помещения указан в пункте 2.4. Договора. Застройщик вправе досрочно передать Помещение Участнику долевого строительства, но не ранее даты получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

6.3. Застройщик обязан не менее чем за 1 (один) месяц до наступления срока передачи Помещения:

- направить сообщение о завершении строительства Жилого дома и готовности передать Помещение Участнику долевого строительства;
- предупредить Участника долевого строительства о необходимости принять Помещение и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных частью 6 статьи 8 Закона № 214-ФЗ.

6.4. Сообщение о завершении строительства Жилого дома и готовности Помещения к передаче, Застройщик направляет по Почтовому адресу Участника долевого строительства заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, вручает Участнику долевого строительства лично под расписку, либо направляет по указанному Участником долевого строительства в настоящем Договоре адресу электронной почты.

Документооборот между Участником долевого строительства и Застройщиком осуществляется как в бумажном виде, так и посредством электронного обмена с применением электронно-цифровых подписей.

6.5. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Жилого дома и готовности Помещения к передаче, обязан приступить к принятию Помещения в течение 7 (семи) рабочих дней со дня следующего за днем получения соответствующего сообщения от Застройщика.

6.6. Застройщик передает Помещение Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи.

6.7. Обязанность Застройщика передать Помещение является встречной по отношению к обязанности Участника долевого строительства уплатить цену Договора (статья 328 Гражданского кодекса РФ).

Застройщик вправе не передавать Участнику долевого строительства Помещение до момента полной уплаты Участником цены Договора.

6.8. В случае необоснованного уклонения или отказа Участника долевого строительства от принятия Помещения в срок, предусмотренный пунктом 6.5. Договора, Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня, когда Участник долевого строительства обязан был приступить к принятию Помещения, вправе составить Односторонний Акт о передаче Помещения.

В случае составления Застройщиком Одностороннего Акта о передаче Помещения риск случайной гибели или повреждения Помещения признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления Застройщиком такого Акта.

Право составить Односторонний Акт о передаче Помещения возникает у Застройщика только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения о завершении строительства Жилого дома и готовности Помещения к передаче либо отправленное Застройщиком заказное письмо возвращено оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им Почтовому адресу.

6.9. После получения Одностороннего Акта о передаче Помещения, Участник долевого строительства вправе обратиться к Застройщику за получением ключей от Помещения, в целях получения доступа в него.

Факт передачи Застройщиком ключей от Помещения Участнику долевого строительства оформляется Сторонами соответствующим актом приема-передачи.

После подписания акта-приема передачи ключей, Застройщик и Участник долевого строительства осуществляют осмотр Помещения в порядке, установленном разделом 5 Договора.

6.10. Обязательства Застройщика по Договору считаются надлежащим образом и в полном объеме исполненными, с даты фактической передачи Помещения Участнику долевого строительства и подписания Сторонами Акта приема-передачи либо с даты составления Застройщиком Одностороннего Акта о передаче Помещения в порядке и по основаниям, предусмотренным данным разделом Договора.

РАЗДЕЛ 7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ПО ДОГОВОРУ

7.1. Качество передаваемого Участнику долевого строительства Помещения должно соответствовать условиям Договора, проектной документации и градостроительным регламентам.

7.2. Перед подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства получил разъяснения от Застройщика по всем вопросам относительно качества и потребительских свойств Помещения, имел возможность и время до заключения Договора обратиться за получением разъяснений иных лиц со специальными познаниями в области строительства, стандартизации, юриспруденции и подтверждает свое согласие на заключение Договора с учетом требований к

качеству Помещения.

7.3. Гарантийный срок и условия его распространения указаны в подпунктах 7.4. и 7.5. настоящего Договора.

7.4. Гарантийный срок по Договору составляет:

7.4.1. На Помещение, согласно действующему на момент заключения Договора законодательству, составляет 3 (три) года.

Указанный гарантийный срок исчисляется с даты передачи Застройщиком Помещения Участнику долевого строительства.

7.4.2. На технологическое и инженерное оборудование (в т.ч. противопожарное), входящее в состав Помещения, согласно действующему на момент заключения Договора законодательству, составляет 3 (три) года.

Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче любого Помещения, являющегося частью Жилого дома.

7.4.3. На результат производства отделочных работ в Помещении и входящих в его состав элементов отделки составляет 1 (один) год и начинается исчисляться с даты передачи Застройщиком Помещения Участнику долевого строительства.

7.4.4. На материалы, оборудование и комплектующие изделия, установленные в Помещении и Общем имуществе Жилого дома, составляет 1 (один) год и начинается исчисляться с даты передачи Застройщиком Помещения Участнику долевого строительства.

7.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки Помещения, выявленные Участником долевого строительства в процессе эксплуатации Помещения, но в пределах гарантийного срока, а именно за:

- недостатки, которые возникли в ходе нормального износа Помещения или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (в т.ч. входных дверей, окон) и прочего;
- недостатки, возникшие в результате нарушения Участником долевого строительства требований нормативно-технических документов, технических регламентов, градостроительных регламентов, Инструкции по эксплуатации и иных обязательных требований к процессу эксплуатации Помещения и / или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (в т.ч. входных дверей, окон) и прочего;
- недостатки, возникшие в результате ремонта Помещения, проведенного Участником долевого строительства и / или привлеченными им третьими лицами;
- недостатки, повреждения или преждевременный износ, которые возникли вследствие некачественного (грубого) обращения с оборудованием, сервисных или ремонтных работ, произведенных в течение гарантийного срока Участником долевого строительства и/или привлекаемыми им третьими лицами;
- недостатки, возникшие в результате несоблюдения Участником долевого строительства обязанности по проведению сервисных работ, необходимых для функционирования оборудования, в соответствии с Инструкцией по эксплуатации;
- недостатки, возникшие в результате несоблюдения Участником долевого строительства обязанности по проведению эксплуатационного обслуживания Помещения или входящих в его состав элементов, в соответствии с Инструкцией по эксплуатации;
- недостатки, возникшие в результате самовольной перепланировки или переустройства Помещения Участником долевого строительства и/или привлекаемыми им третьими лицами;
- недостатки, возникшие в результате действия обстоятельств непреодолимой силы;
- недостатки, возникшие в результате действия третьих лиц.

РАЗДЕЛ 8. ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ ЗАСТРОЙЩИКА И УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ТЕЧЕНИИ ГАРАНТИЙНОГО СРОКА

8.1. Стороны, руководствуясь ч.2 ст.7 Закона № 214-ФЗ, пришли к соглашению определить настоящим разделом Договора порядок взаимодействия в течение Гарантийного срока, в случае



обнаружения Участником долевого строительства Устранимых не существенных недостатков.

8.2. Участник долевого строительства направляет Застройщику в письменной форме требование в течение Гарантийного срока.

8.3. Срок для рассмотрения, предъявленного Участником долевого строительства Застройщику требования составляет 5 (пять) рабочих дней с даты получения Застройщиком требования.

8.4. Ответ на требование Застройщик вправе направить Участнику долевого строительства или его уполномоченному представителю в письменной форме либо посредством отправки на электронную почту скана ответа, либо по каналам связи путем отправки SMS-сообщения по номеру телефона Участника долевого строительства, указанного в Договоре.

8.5. Общий срок для прибытия Застройщика (его представителя) в целях проверки обоснованности требований Участника долевого строительства составляет 3 (три) рабочих дня с момента истечения срока на рассмотрение предъявленных Застройщику требований.

Если Участник долевого строительства не может обеспечить доступ в Помещение для целей проверки требований в указанный в ответе срок, либо препятствует такой проверке, срок продлевается на соответствующий период.

В случае, если Участник долевого строительства повторно не предоставляет доступ в Помещение в указанный срок, либо препятствует проверке, требование об устранении недостатков считается отозванным Участником долевого строительства.

8.6. При проверке обоснованности заявленных требований Участника долевого строительства, Стороны составляют Акт обследования с указанием характера недостатка и его наиболее вероятной причины возникновения.

При отказе Участника долевого строительства от подписания Акта обследования, в нем делается соответствующая отметка.

8.7. Застройщик в течение 3 (трех) рабочих дней после составления Акта обследования принимает решение о признании (или непризнании) недостатка гарантийным случаем и об удовлетворении (неудовлетворении) требований, о чем уведомляет Участника долевого строительства.

8.8. В случае признания выявленных и заявленных недостатков гарантийным случаем, Стороны предусмотрели действовать согласно части 6 статьи 7 Закона № 214-ФЗ. Участник долевого строительства согласовывает с Застройщиком разумные сроки устранения с учетом характера недостатков и времени, необходимого для его устранения, в том числе, для поставки нового материала.

8.9. В случае, если Сторонами дополнительно не согласован срок устранения недостатков, разумный срок для устранения недостатков составляет 60 (шестьдесят) рабочих дней с даты принятия решения Застройщиком о признании недостатков гарантийным случаем.

8.10. Устранение недостатков осуществляется силами Застройщика, либо привлеченного им третьего лица.

Работы по устранению недостатков выполняются в рабочие дни в рабочее время. Участник долевого строительства обязан не препятствовать выполнению работ по приведению Помещения в соответствие с требованиями, предъявляемыми к качеству Помещения.

8.11. В случае, если Участник долевого строительства препятствует выполнению работ по устранению недостатков / не предоставляет доступ в Помещение, об этом составляется соответствующий акт, а сроки устранения недостатков продлеваются на 7 (семь) рабочих дней.

8.12. В случае, если Участник долевого строительства повторно препятствует выполнению работ по устранению недостатков / не предоставляет доступ в Помещение, требования считаются исполненными Застройщиком.

Предъявление Участником долевого строительства повторных требований по исполненному удовлетворению не допускается.

8.13. После устранения недостатков в Акте обследования делается отметка о видах и объеме выполненных работ, который подписывается Участником долевого строительства и лицом, устранившим недостатки.

8.14. В случае отказа Застройщика удовлетворить требования Участника долевого строительства полностью или частично, либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в предусмотренный Договором срок, Участник долевого строительства вправе обратиться в суд, в соответствии с действующим законодательством.



8.15. Стороны предусмотрели и согласовали порядок возмещения расходов по устранению строительных недостатков в случае подачи иска в суд с соответствующим требованием (в т.ч. при изменении первоначального требования на требование о возмещении расходов по устранению строительных недостатков).

Расчет расходов по устранению строительных недостатков производится по отделочным работам (с учетом всех строительно-монтажных работ и затрат), предусмотренным Застройщиком в рабочей документации и исчисляется в расценках (в т.ч. по материалам, работам и т.п.), действовавших на дату подписания Акта приема-передачи Помещения.

РАЗДЕЛ 9. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

9.1. Участник долевого строительства вправе уступить права требования по Договору новому Участнику долевого строительства с момента государственной регистрации Договора и до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения, в том числе, до момента составления Застройщиком Одностороннего Акта о передаче Помещения.

Уступка прав требований новому Участнику долевого строительства возможна только после уплаты Участником долевого строительства цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства.

Вариант 1. Цена Договора в полном объеме внесена на счет эскроу первым Участником долевого строительства.

«По настоящему Договору _____ (ФИО) (далее – Участник долевого строительства) уступает, а новый Участник долевого строительства _____ (ФИО) (далее –) принимает в полном объеме права требования по Договору участия в долевом строительстве № _____ от " ____ " _____ г.

В соответствии с п. 10 ст.15.5 ФЗ от 30.12.04 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые акты Российской Федерации» с момента государственной регистрации настоящего Договора к новому Участнику долевого строительства переходят все права и обязанности по Договору счета эскроу, заключенному между Участником долевого строительства (Депонентом), Застройщиком (Бенефициаром) и ПАО Сбербанк (Эскроу-агентом), счет эскроу № _____».

Вариант 2. Цена Договора внесена на счет эскроу первым Участником долевого строительства не в полном объеме.

«По настоящему Договору _____ (ФИО) (далее – Участник долевого строительства) уступает, а _____ (ФИО) (далее – новый Участник долевого строительства) принимает в полном объеме права требования по Договору участия в долевом строительстве № _____ от " ____ " _____ г.

В соответствии с п. 10 ст.15.5 Федеральным Законом от 30.12.04 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые акты Российской Федерации» с момента государственной регистрации настоящего Договора к новому Участнику долевого строительства переходят все права и обязанности по Договору счета эскроу, заключенному между Участником долевого строительства (Депонентом), Застройщиком (Бенефициаром) и ПАО Сбербанк (Эскроу-агентом), счет эскроу № _____.

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: до « ____ » _____ 20__ г. в порядке, предусмотренном п. _____ Договора участия в долевом строительстве № _____ от " ____ " _____ г.».

Вариант 3. Договор счета-эскроу в рамках Договора не заключался (переход обязанности открытия счета в целях оплаты Договора на Цессионария).

«По настоящему Договору _____ (ФИО) (далее – Участник долевого строительства) уступает, а _____ (ФИО) (далее – новый Участник долевого строительства) принимает



в полном объеме права требования по Договору участия в долевом строительстве № _____ от " ____ " _____ г.

Новый Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены Договора участия в долевом строительстве N _____ от " ____ " _____ г. на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета нового Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены Договора участия в долевом строительстве № _____ от " ____ " _____ г., в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным Законом от 30.12.04 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом.

9.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства Цены договора Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору новому Участнику долевого строительства допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства.

Срок рассмотрения Застройщиком заявления об уступке с переводом долга составляет 10 (десять) рабочих дней с момента его получения.

9.3. Участник долевого строительства обязан в письменной форме известить Застройщика о намерении уступить права требования по Договору новому Участнику долевого строительства за 20 (двадцать) рабочих дней до даты подписания Соглашения об уступке с указанием цены предложения новому Участнику долевого строительства.

Застройщик, извещенный Участником долевого строительства о намерении уступить права требования по Договору, вправе воспользоваться преимущественным правом и заключить с Участником долевого строительства соответствующее Соглашение об уступке по цене предложения новому Участнику долевого строительства.

9.4. Участник долевого строительства может обратиться к Официальному представителю Застройщика за оказанием услуг, направленных на подготовку и оформление документов, а также, совершение юридических и фактических действий, необходимых для заключения Соглашения об уступке с новым Участником долевого строительства. Стоимость услуг определяется в соответствии с прейскурантом стоимости услуг, утвержденным Официальным представителем Застройщика на дату обращения Участника долевого строительства за оказанием услуг.

В случае обращения Участника долевого строительства к Официальному представителю Застройщика и заключения между ними договора на оказание платных услуг, направление Уведомления о намерении совершить уступку в адрес Застройщика (пункт 9.3. Договора) не требуется.

9.5. Соглашение об уступке подлежит государственной регистрации в Органе регистрации в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

К новому Участнику долевого строительства с момента государственной регистрации Соглашения об уступке переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному Участником долевого строительства.

9.6. В течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации Соглашения об уступке в Органе регистрации, Участник долевого строительства обязан уведомить Застройщика о состоявшейся уступке прав требований по Договору, предоставить Застройщику подлинный экземпляр Соглашения об уступке со штампом Органа регистрации, а также, уведомить Эскроу-агента в письменной форме.

РАЗДЕЛ 10. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

10.1. Участник долевого строительства обязан:

10.1.1. С момента принятия Помещения выбрать один из способов управления Жилым домом, предусмотренных действующим законодательством РФ;

10.1.2. Информировать Застройщика об изменении своих реквизитов и / или контактных данных, а

именно: телефона, e-mail, адреса регистрации или Почтового адреса, указанных в Договоре.

Участник долевого строительства уведомляет Застройщика об изменении своих реквизитов и / или контактных данных в течение 3 (трех) рабочих дней с даты их изменения.

10.1.3. При предъявлении требований, связанных с качеством Помещения предоставить Застройщику доступ в Помещение в целях проверки обоснованности заявленных требований и последующего устранения строительных недостатков.

10.2. Застройщик обязан:

10.2.1. Провести регистрацию права собственности Участника долевого строительства на Помещение самостоятельно и за счет Участника долевого строительства.

10.2.2. Обязательства по оплате государственной пошлины за регистрацию права собственности возлагается на Участника долевого строительства.

РАЗДЕЛ 11. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

11.1. За несвоевременное совершение действий со стороны Участника долевого строительства по принятию Помещения, установленных пунктом 6.5 Договора Застройщик вправе потребовать от Участника долевого строительства уплатить неустойку в размере 1/150 (одной стопятидесятой) ключевой ставки ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора, за каждый день просрочки, начиная со дня просрочки по день прибытия Участника долевого строительства для принятия Помещения.

11.2. Застройщик не несет ответственность за нарушение сроков передачи Помещения в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства обязательств по уплате цены Договора в полном объеме, а также при необоснованном уклонении от принятия Помещения.

11.3 С момента приемки Помещения Участником долевого строительства по Акту приема-передачи Участник долевого строительства несет риск случайной гибели или случайного повреждения Помещения, самостоятельно несет бремя содержания Помещения, оплачивает коммунальные услуги, связанные с содержанием Помещения и доли в общем имуществе многоквартирного жилого дома, включая содержание придомовой территории), и иные услуги по содержанию многоквартирного жилого дома, исполняет иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

РАЗДЕЛ 12. ЗАВЕРЕНИЯ ЗАСТРОЙЩИКА

12.1. Застройщик заверяет, что на момент подписания Договора:

- Застройщик соответствует требованиям, предъявляемым к застройщикам Законом № 214-ФЗ;
- Застройщик не является банкротом, не находится на стадии банкротства, не предвидит грозящего ему банкротства, не является лицом, обязанным в силу закона совершить действия по признанию себя банкротом;
- Застройщик не скрыл от Участника долевого строительства какого-либо финансового, технического, юридического или иного факта, вопроса или основания, которые могли бы по существу повлиять на решение Участника долевого строительства заключить Договор.
- Права на Помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства по Договору, не являются предметом залога, под запретом или арестом не состоят, не переданы (не обещаны быть переданными) третьим лицам.

РАЗДЕЛ 13. ЗАВЕРЕНИЯ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

13.1. Участник долевого строительства заверяет, что на момент подписания Договора:

- Участник долевого строительства в дееспособности не ограничен, под опекой, попечительством, а также патронажем не состоит, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять и защищать свои права и исполнять свои обязанности, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, не находится в состоянии наркотического, токсического или алкогольного опьянения, полностью

понимает значение своих действий и руководит ими;

- У Участника долевого строительства отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для него условиях;
- Участник долевого строительства не является банкротом, не находится на стадии банкротства, не предвидит грозящего ему банкротства, не является лицом, обязанным в силу закона совершить действия по признанию себя банкротом;
- Участник долевого строительства ознакомлен со всеми страницами Договора, приложений к нему, осознает, принимает и согласен со всеми его условиями.
- До подписания настоящего Договора Участник долевого строительства получил от Застройщика удовлетворяющие его ответы на все заданные вопросы, вытекающие из Договора и связанные с его заключением, исполнением, расторжением, уступкой прав;
- Участник долевого строительства не имеет намерения принимать на себя обязательств, исполнение которых он не мог бы осуществить надлежащим образом и в полном объеме, в обусловленные Договором порядке и сроки;
- Участником долевого строительства получена вся информация о потребительских свойствах и качественных характеристиках Помещения и Жилого дома, о местоположении Жилого дома с учетом окружающей обстановки, инфраструктуре вблизи Жилого дома, о составе и месте расположения Общего имущества Жилого дома и прочего;
- Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией, а также со всеми изменениями к ней, имеющимися на дату подписания Договора.
- Участник долевого строительства уведомлен о том, что до момента выбора способа управления Жилым домом в установленном законом порядке, управление Жилым домом осуществляется управляющей организацией, с которой Застройщик заключает Договор управления многоквартирным домом.

РАЗДЕЛ 14. ПОДТВЕРЖДЕНИЯ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

14.1. Подтверждения Участника долевого строительства:

Участник долевого строительства подтверждает, что на момент подписания Договора он проинформирован Застройщиком о том, что:

- Со всеми документами и информацией о строительстве Жилого дома, а также изменениями, вносимыми в такие документы и информацию, Участник долевого строительства может ознакомиться на сайте ЕИСЖС;
- Инженерно-технические сети, обслуживающие исключительно Жилой дом, в составе которого находится передаваемое Участнику долевого строительства Помещение, остаются в общей долевой собственности собственников помещений в этом Жилом доме, а расходы по содержанию таких сетей включаются в стоимость коммунальных услуг;
- Самовольная перепланировка Помещения, как и самовольный демонтаж конструктивных элементов, входящих в каркасную систему Жилого дома, в том числе, демонтаж металлических связей, железобетонных элементов могут повлечь ослабление несущей способности конструкций Жилого дома, и, как следствие его разрушение;
- Установка систем кондиционирования и прочих приборов и систем на фасадах Жилого дома осуществляется согласно полученным разрешениям соответствующих органов в установленном законом порядке;
- Самовольные изменения фасадов Жилого дома, изменений окраски, формы и материала окон и лоджий, может повлиять на единство проектного решения Жилого дома и повлечь нарушение прав и законных интересов собственников Общего имущества Жилого дома.

РАЗДЕЛ 15. СОГЛАСИЯ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

15.1. Участник долевого строительства дает Застройщику бессрочное, безотзывное согласие на изменение:

- Проектной документации, в случаях и порядке, предусмотренных законодательством

Российской Федерации, при условии обеспечения Застройщиком соответствия параметров Помещения условиям Договора;

- Характеристик Помещения и Общего имущества в Жилом доме, а также на уменьшение, либо увеличение их площадей и общей площади Жилого дома, вызванных изменениями проектной документации;
- Характеристик Земельного участка, в том числе:
 - путем присоединения иного земельного участка;
 - выделения земельного участка;
 - раздела земельного участка по результатам его межевания и постановки на кадастровый учет, при этом площадь Земельного участка может быть увеличена или уменьшена без дополнительного согласования и уведомления Участника долевого строительства;
- Видов разрешенного использования Земельного участка без дополнительного согласования и уведомления Участника долевого строительства.

15.2. Участник долевого строительства дает Застройщику бессрочное, безотзывное согласие на следующие действия:

- Образование земельного участка под Жилым домом (путем раздела, объединения, перераспределения, выдела);
- Строительство, реконструкцию всех необходимых объектов инженерно-технического обеспечения, а именно: сетей водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, энергоснабжения, ливневой канализации, сетей «Интернет» и телефонизации, любых необходимых коммуникаций (временных и постоянных), благоустройства, включая внутриквартальные проезды и прилегающую дорожную инфраструктуру, любых иных вспомогательных объектов, строительство которых необходимо для эксплуатации Жилого дома.
- Передачу в муниципальную собственность внутриквартальных инженерно-технических сетей, предназначенных для обслуживания Жилого дома и иных объектов недвижимости.
- Своевременное получение Инструкции по эксплуатации от Застройщика в электронном виде. При передаче Помещения Застройщик направляет Инструкцию по эксплуатации на адрес электронной почты Участника долевого строительства.
- Участник долевого строительства дает Застройщику бессрочное согласие на обработку своих персональных данных на следующих условиях:
- Перечень данных, передаваемых Застройщику на обработку:
 - фамилия, имя, отчество;
 - дата рождения;
 - паспортные данные;
 - СНИЛС;
 - контактные телефоны;
 - адрес электронной почты;
 - адрес места регистрации;
 - фактический адрес проживания;
 - прочие сведения об Участнике долевого строительства, указанные в Договоре;
- Застройщик осуществляет обработку персональных данных Участника долевого строительства в целях заключения, исполнения, изменения или прекращения Договора, а также организации надлежащего обслуживания и эксплуатации Жилого дома и Помещения;
- Участник долевого строительства дает согласие на обработку Застройщиком своих персональных данных, то есть совершение, в том числе, следующих действий:
 - обработку (включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение));
 - использование;
 - обезличивание;
 - блокирование;
 - уничтожение персональных данных.
- Общее описание вышеуказанных способов обработки данных приведено в Федеральном

законе от «27» июля 2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных», а также, на передачу такой информации Органу регистрации, Официальному представителю и/или Управляющей организации;

- Прекращение Договора по любым основаниям не прекращает действия согласия на обработку персональных данных, данного Участником долевого строительства в рамках Договора;
- Согласие на обработку персональных данных может быть отозвано на основании письменного заявления Участника долевого строительства.

РАЗДЕЛ 16. ФОРС-МАЖОР

16.1. Чрезвычайные и непредотвратимые обстоятельства:

16.1.1 Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, обусловленное действием обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, возникших помимо воли и желания Сторон и которые нельзя предвидеть или избежать, в том числе военные действия, эпидемии (пандемии), блокада, забастовки, диверсии, террористические акты, изменение законодательства Российской Федерации, распоряжений и актов государственных органов, иные события, не подлежащие контролю Сторон, повлекших за собой невозможность исполнения условий Договора, землетрясения, наводнения, оседание почвы, пожар, взрывы и другие природные стихийные бедствия и тому подобное.

16.1.2 В случае возникновения чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств, срок исполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства или их последствия.

16.1.3 В ситуации, когда чрезвычайные и непредотвратимые обстоятельства будут продолжаться более 3 (трех) месяцев, то каждая из Сторон имеет право отказаться от дальнейшего исполнения обязательств по данному Договору. В таком случае ни одна из Сторон не будет иметь право на возмещение другой Стороной возможных убытков.

16.1.4 Сторона, которая не исполняет своего обязательства вследствие действия чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств, должна незамедлительно, но не позднее 7 (семи) календарных дней, известить другую Сторону о препятствии и его влиянии на исполнение обязательств по Договору.

Факты, изложенные в уведомлении Стороны, должны подтверждаться компетентным органом или быть общеизвестными, в противном случае, такая Сторона лишается права ссылаться на эти обстоятельства, как на основание, освобождающее ее от ответственности.

РАЗДЕЛ 17. УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ И РАЗНОГЛАСИЙ ПО ДОГОВОРУ

17.1. Все споры и разногласия по Договору Стороны обязуется решать путем переговоров.

17.2. Споры и разногласия по Договору, если они не разрешены Сторонами путем переговоров, подлежат рассмотрению в судебном порядке согласно действующему законодательству Российской Федерации.

17.3. Участник долевого строительства до обращения в суд вправе направить Застройщику письменную претензию.

17.4. Застройщик, получивший письменную претензию, направляет ответ Участнику долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения претензии.

РАЗДЕЛ 18. ОБМЕН ОФИЦИАЛЬНОЙ КОРРЕСПОНДЕНЦИЕЙ

18.1. Стороны обязуются направлять все сообщения: уведомления, извещения, запросы, предложения, требования, претензии и тому подобное в письменной или электронной формах.

18.2. Письменная форма сообщения предполагает отправку сообщений Почтой России либо курьером по Почтовым адресам, указанным Сторонами в Договоре.

18.3. Электронная форма сообщения предполагает отправку сообщений посредством электронной почты на e-mail, указанные Сторонами в Договоре.



Отправка сообщений с помощью иных электронных сервисов, таких как мессенджеры, социальные сети и тому подобное, не признается надлежащим сообщением.

18.4. Если в тексте Договора не указано иное, то Стороны признают, что сообщение считается доставленным Стороне в следующий момент времени:

- в случае отправки сообщения в электронной форме – с даты отправки, указанной в электронном сообщении отправителя;
- в случае отправки сообщения курьером – с даты получения сообщения Стороной;
- в случае отправки сообщения Почтой России – с даты получения сообщения Стороной, указанной в уведомлении о вручении сообщения;
- в случае отправки сообщения Почтой России, если это сообщение не было вручено адресату, по истечении 5 (пяти) рабочих дней с момента отправки сообщения отправителем, но при условии, что иное не предусмотрено Законом № 214-ФЗ.

18.5. Сила переписки Сторон до даты составления и подписания Договора:

Переписка Сторон, содержащая предложения, условия, сроки, взаимные обязательства Сторон, осуществляемая Сторонами до даты составления и подписания Договора теряет силу с даты составления и подписания Договора Сторонами.

18.6. Настоящий Договор составлен и подписан Сторонами в 2 (двух) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, электронный образ договора хранится в Управлении Росреестра по Томской области, каждая Сторона хранит свой экземпляр Договора самостоятельно.

18.7. К настоящему Договору прилагаются следующие документы, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Договора:

- Приложение №1 (План-схема Помещения);
- Приложение №2 (Перечень отделочных и инженерных работ, выполняемых Застройщиком в Помещении);
- Приложение №3 (Ситуационный план).

АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

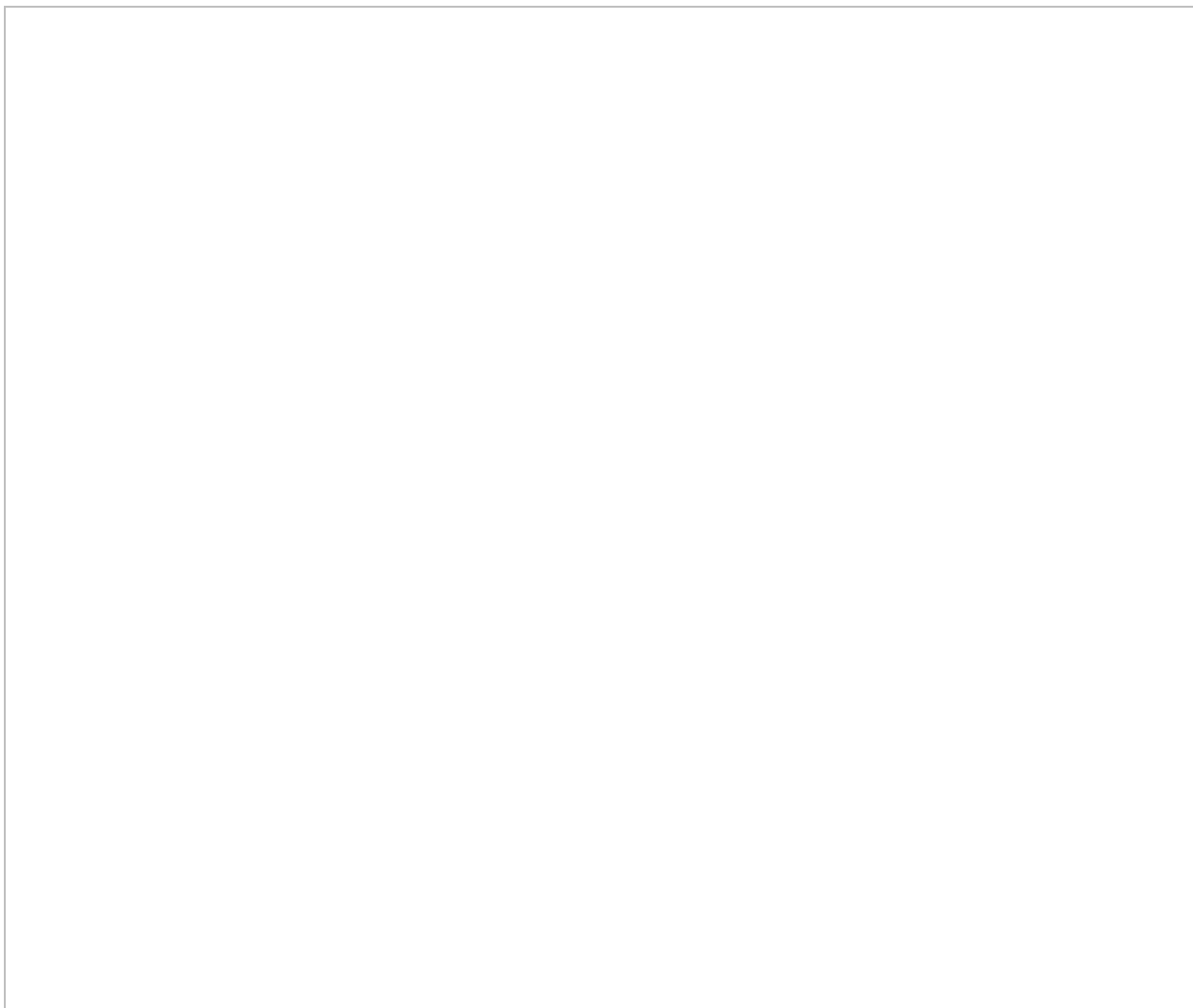
ЗАСТРОЙЩИК:		
Полное наименование юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик КИТ Девелоп Групп»	
Сокращенное наименование юридического лица	ООО «СЗ КИТ»	
Юридический адрес	634061, Томская область, г.о.Город Томск, г. Томск, пр-кт Комсомольский, д.43а	
ИНН	5506236779	
КПП	700001001	
ОГРН	1235500020722	
Банковские реквизиты	Расчетный счет:	40702 810 5 4500 0000112
	Наименование банка:	ПАО СБЕРБАНК
	БИК:	045209673
	Корреспондентский счет:	30101 810 9 0000 0000673
Контакты	+7 (923) 404 99 44	
	ooo.szkit@yandex.ru	
	www.жкпоэзия.рф	
Генеральный Директор	А.А. Барбуцкий	

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

[•]

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
К ДОГОВОРУ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № [REDACTED]
от [REDACTED] 202[REDACTED] г.

ПЛАН-СХЕМА ПОМЕЩЕНИЯ



ЗАСТРОЙЩИК:

Генеральный Директор А.А. Барбуцкий

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

[•]

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
К ДОГОВОРУ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ №
от 202 г.

**ПЕРЕЧЕНЬ ОТДЕЛОЧНЫХ И ИНЖЕНЕРНЫХ РАБОТ, ВЫПОЛНЯЕМЫХ
ЗАСТРОЙЩИКОМ В ПОМЕЩЕНИИ**

<i>Остекление лоджий</i>	Остекление алюминиевыми витражами согласно проектной документации
<i>Стены жилых комнат, кухонь, коридоров.</i>	Оштукатуривание гипсовой штукатуркой
<i>Стены санузлов и ванных комнат</i>	Оштукатуривание цементно-песчаным раствором
<i>Полы жилых комнат, кухонь, коридоров</i>	Устройство фиброцементной стяжки со звукоизоляцией
<i>Полы санузлов</i>	Устройство фиброцементной стяжки с гидроизоляцией
<i>Потолки</i>	Без отделки
<i>Окна</i>	Установка пластиковых оконных блоков с двухкамерным стеклопакетом
<i>Двери</i>	Установка металлической входной двери. Поставка и монтаж межкомнатных дверных блоков и дверных блоков в санитарных узлах не предусмотрены
<i>Теплоснабжение</i>	<ul style="list-style-type: none">• Монтаж системы отопления (прокладка по этажам в стяжке пола);• Установка приборов отопления;• Установка теплового счетчика (в нишах МОП)
<i>Электроснабжение</i>	<ul style="list-style-type: none">• Монтаж электропроводки с разводкой по квартире и установкой розеток и выключателей;• Установка прибора учета электроэнергии (в электрощите МОП)
<i>Водоснабжение</i>	<ul style="list-style-type: none">• Монтаж трубопроводов системы холодного и горячего водоснабжения с вводом в санузел, ванную комнату и кухню (без разводки и подключения сантехнических приборов).• Установка поквартирных приборов учета холодного и горячего водоснабжения.
<i>Водоотведение</i>	Монтаж стояков системы канализации (без разводки и подключения сантехнических приборов)

1. Стороны настоящим соглашаются, что Застройщик в процессе подготовки рабочей документации и/или выполнения соответствующих работ, вправе самостоятельно (без отдельного уведомления Участника) изменять предусмотренные настоящим приложением виды и/или спецификацию применяемых материалов/оборудования/оснащения и/или способы (методику) выполнения соответствующих монтажных/отделочных работ.
2. Использование Застройщиком материалов, отличных от указанных в настоящем Приложении, не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Помещения, либо иным недостатком, делающим Помещение непригодным для использования, и не является нарушением условий Договора, при условии использования сходных (аналогичных) материалов.
3. Застройщик вправе по своему усмотрению устанавливать в Помещении дополнительное оборудование, либо иным образом изменять уровень отделки Помещения, не приводящий к ухудшению качества Помещения. Установка в Помещении оборудования осуществляется Застройщиком в соответствии с проектной документацией и требованиями действующего

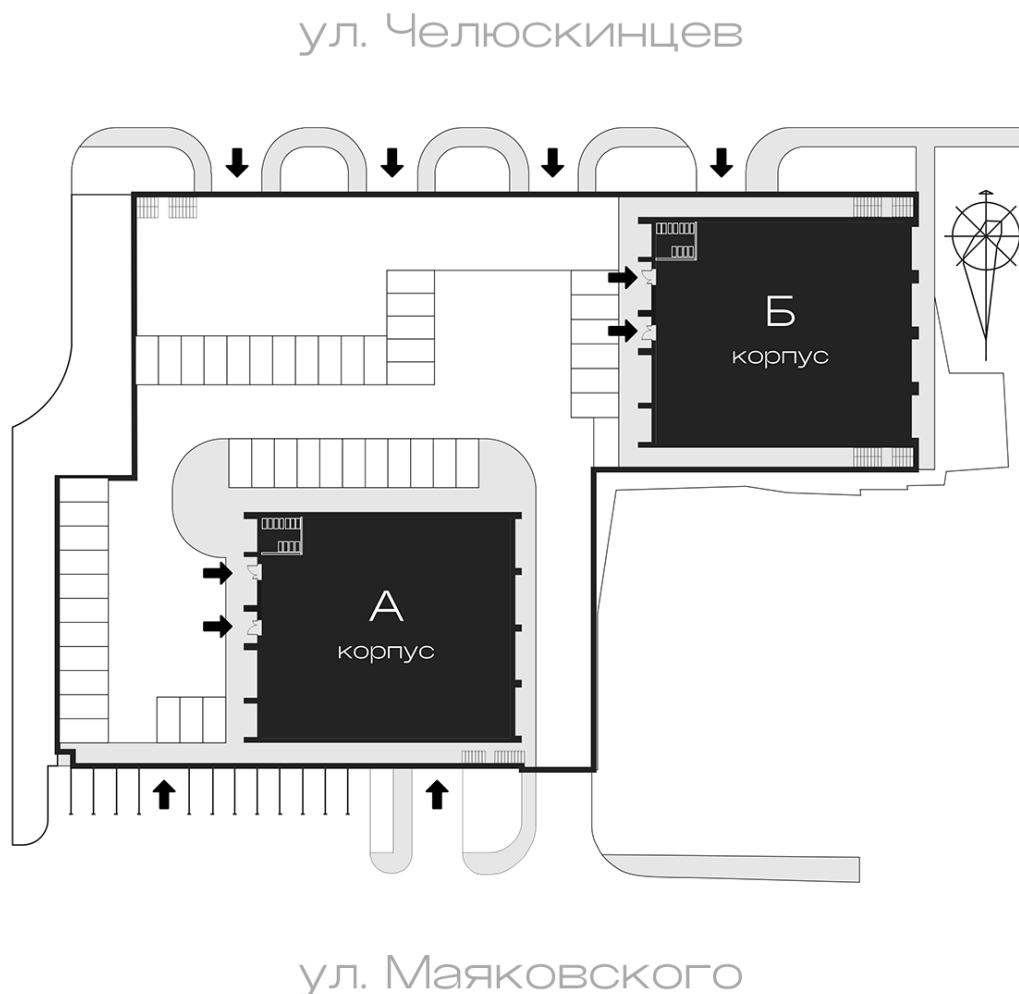
законодательства, места установки оборудования определяются Застройщиком самостоятельно.

4. Прочие виды работ, не указанные в настоящем Приложении, Участник долевого строительства выполняет самостоятельно и за свой счет.

ЗАСТРОЙЩИК:
Генеральный Директор А.А. Барбуцкий
УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:
[•]

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3
К ДОГОВОРУ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № [REDACTED]
от [REDACTED] 202[REDACTED] г.

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



ЫЫ

ЗАСТРОЙЩИК:

Генеральный Директор А.А. Барбуцкий

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

[•]